



Krødsherad kommune

117/20 FORPROSJEKT - NYE GRUNNSKOLER I KRØDSHERAD – unntatt offentlighet ofl §23

Saksbehandler: Børre Jensen

Arkiv: 614

Arkivsaksnr.: 20/79

Unntatt offentlighet ofl

§23

Saksnr.: Utvalg

Møtedato

117/20 KOMMUNESTYRET

29.10.2020

Vedlegg:

FORPROSJEKT KRØDEREN SKOLE

FORPROSJEKT NORESUND SKOLE

LANDSKAPSPLAN - KRØDEREN

LANDSKAPSPLAN - NORESUND

LANDSKAPSPLAN MINIMUM - KRØDEREN

LANDSKAPSPLAN MINIMUM - NORESUND

PLAN 1 - KRØDEREN

PLAN 2 - KRØDEREN

PLAN 1 - NORESUND

PLAN 2 - NORESUND

SNITT - KRØDEREN

SNITT - NORESUND

FASADE 1 - KRØDEREN

FASADE 2 - KRØDEREN

FASADE 1 - NORESUND

FASADE 2 - NORESUND

SHA - KRØDEREN

SHA - NORESUND

Saksopplysninger:

Bakgrunn

Saken har sin bakgrunn i vedtak fra sak 52/19 hvor dagens skolestruktur skal videreføres med to grunnskoler - 1.-7. trinn på Noresund og 1.-10. trinn på Krøderen. Det skal bygges nye/rehabiliteres skoler på Krøderen og Noresund med en øvre investeringsramme på netto 155 millioner kroner. Og fra sak 6/20 hvor utarbeidet rom- og funksjonsprogram for Krøderen og Noresund skole ble vedtatt og lagt til grunn for det videre arbeidet. Det ble også vedtatt at massivtre velges som materiale for bærekonstruksjon i skolebyggene. Dersom det underveis i planleggingen ble avdekket at nødvendig kompetanse ikke kunne framskaffes endres planlegging og prosjektering til å bygge et konvensjonelt bæresystem. Utbyggingrekkefølgen skulle følge alternativ 1 hvor det startes med Noresund skole våren 2021, og Krøderen skole



vår/sommer 2022. Og til slutt ble det i sak 27/20 slått fast at massivtre velges som byggemetode for begge skolebyggene, samt at utbyggingrekkefølgen skal følge alternativ 1. I denne saken er det referatført en protokolltilførsel som sier at konvensjonell byggestil skal vurderes også i konkurransesammenheng.

Forprosjektet er nå ferdig og foreligger som to rapporter – en for hver skole med tilhørende vedlegg.

Nybygg/rehabilitering

Vedtaket i sak 52/19 fra 13.06.19 sier at det skal bygges nye/rehabiliteres skoler. Forprosjektet er utredet med nye bygg. Dette ble belyst i sak 6/20 hvor arbeidsutvalget konkluderte med at alternativ 3 og 5 i Longvas utredning (nybygg) er de mest aktuelle med tanke på økonomisk forutsigbarhet.

Byggemetode/materialvalg

Det ble i sak 6/20 og 27/20 valgt massivtre som materiale for bærekonstruksjonen i skolebyggene. I sak 6/20 ble det åpnet for at dersom det underveis i planleggingen ble avdekket at nødvendig kompetanse ikke kunne framskaffes endres planlegging og prosjektering til å bygge et konvensjonelt bæresystem. Noresund skole er i forprosjektet planlagt bygget i massivtre. De rådgiverne prosjektet har knyttet til seg har den nødvendige kompetansen for å prosjektere for bygging i massivtre. De peker på noen kjente utfordringer med akustikk ved denne byggemetoden. Det er derfor tatt høyde for dette i prosjektet. Isolert sett er løsninger på akustikk fordyrende. Men massivtre brukt riktig gir også besparelser andre steder f.eks ved hulltaking og montasjetid i følge vår prosjektleder Arild Rønnestad, som også har erfaring og kompetanse med denne byggemetoden. Om dette gjør bruk av massivtre som helhet fordyrende er vanskelig å gi et eksakt svar på. Våre rådgivere mener det, og anslår at det fordyrer prosjektene med anslagsvis 1.000 kr. pr kvadratmeter. Vi ser derfor at Noresund skole er forutsatt noe dyrere å bygge enn Krøderen pr. m² i forprosjektrapportene.

Krøderen skole ble først tegnet og prosjektert i massivtre over 3 etasjer. Denne løsningen ble frafalt etter et møte med de ansatte, og en ny løsning ble jobbet fram over 2 etasjer – noe alle parter ble godt fornøyd med. Nybygget er plassert tilnærmet samme sted som eksisterende skole, og får på lik linje med dagens skole et bygningsvolum hvor baksiden av plan 1 ligger under terreng. Dette gjør at det må benyttes betong inn mot terreng, og at avstanden til samfunnshuset og tomtens geometri blir avgjørende parameter for byggets plassering, samt minst mulig terrengbearbeidelse i forhold til dagens situasjon. Byggets rasjonelle struktur tilrettelegger for en effektiv, robust og kostnadseffektiv løsning. Bygget er derfor planlagt oppført i en kombinasjon av bæresystem i stål, bærende betongvegger og hulldekker, men det åpnes for alternativ utførelse i trekonstruksjonen – noe som kan bety massivtre.

Framdriftsplan

Stipulert framdriftsplan ved vedtak av forprosjektet vil kunne se slik ut:

- 29.10.2020 Forprosjektet vedtas.
- November 2020 Konkurranseskrinnlag for totalentreprise utarbeides.
- 30.11.2020 Prosjektet sendes ut på anbud.
- 10.12.2020 Vedtak om finansiering.



- 12.02.2021 Kontraktstildeling.
- 26.02.2021 Kontrahering.
- 24.05.2021 Oppstart bygging av Noresund skole. Ferdig til skolestart 2022.
- 01.08.2024 Krøderen skole er ferdigbygd. Oppstart sommer 2022.

Kalkyler/økonomi

Ramma for byggingen av Noresund og Krøderen skoler ble i juni i 2019 fastsatt til 155 millioner kroner. Arbeidsutvalget som jobbet med skoleprosjektet inntil prosjektleder kom på plass, fikk i oppdrag å *ha fokus på å redusere investeringskostnadene*. Ettersom prosjektet har gått framover har det vist seg å være svært krevende å redusere kostnadene i et tilstrekkelig omfang. Fra tidligere tegninger har prosjektet i samarbeid med de ansatte blitt nedskalert med til sammen 1550m². Kommunedirektøren ser det som urealistisk å redusere ytterligere på areal i de to skolene. I forprosjektet som legges fram er det tatt ut kostnader som strengt tatt ikke må være med, men etter kommunedirektørens mening burde vært med. Dette gjelder i første rekke fasiliteter utomhus. I kalkylen for utomhus i forprosjektrapporten er det kun medtatt enkel opparbeiding av tomtene med nødvendige støttemurer, asfalt, gressplen og trær. I tillegg er det tatt med nedgravde avfallsbeholdere. Det er ikke medtatt et fullverdig uteområde i henhold til nasjonale retningslinjer og brukernes ønsker. Dette handler om eventuell gjenbruk av eksisterende lekeapparater, utendørs konstruksjoner som amfi, trapper og kanter, vannrenner, asfalmaling, tredekker med mer, nye lekeapparater, møbler og annet utstyr, og beplantning utover trær. Da det ikke er avsatt penger i kalkylen for utomhus anbefaler landskapsarkitekt å innhente egen entreprise for dette, samt søke spillemidler. En beregning på vedlagte tegninger med et tilnærmet fullverdig utendørsområde er gjort og vil utgjøre ca. 4,5 mill. for Krøderen skole og 3,5 mill. for Noresund skole. Disse tegningene er kjent av skolene, men er ikke pr. nå bearbeidet videre med brukerpåvirkning.

I kalkylene ligger også en rehabilitering av gymsalen på Noresund som ligger integrert i bygningsmassen som ikke vil bli revet. Det er satt av et beløp på 800.000,- som antas å være nok til å rehabilitere, men ikke nok til noen form for ønsket ombygging.

Når kalkylene nå foreligger ser vi at kostnaden for begge byggene ligger langt over øvre kostnadsramme på 155 millioner kroner eks. mva. Og når kostnadene til et fullverdig utendørstilbud tas med ender beregnet totalramme for begge skolene på nærmere 186 millioner kroner eks. mva.

	Noresund	Krøderen	Begge skoler
Byggekostnad	53.592.720.-	84.649.022.-	138.241.742.-
Inventar + riving	3.743.310.-	5.300.300.-	9.043.610.-
Basiskostnad	57.336.030.-	89.949.322.-	147.285.352.-
Forventa tillegg 2%	1.146.721.-	1.798.986.-	2.945.707.-
Prosjektkostnad	58.482.751.-	91.748.308.-	150.231.059.-
Usikkerhet 15%	8.772.413.-	13.762.246.-	22.534.659.-
Kostnadsramme	67.255.163.-	105.510.555.-	172.765.718.-
Prisregulering 3%	2.017.655.-	3.165.317.-	5.182.972.-
Totalt	69.272.818.-	108.675.871.-	177.948.689.-
<i>Utomhus</i>	<i>3.500.000.-</i>	<i>4.500.000.-</i>	<i>8.000.000.-</i>



Totalramme	72.772.818.-	113.175.871.-	185.948.689.-
-------------------	---------------------	----------------------	----------------------

Vurderinger

Ut i fra kalkylene havner skolebyggene på en antatt kostnad 31 millioner - 20 % høyere enn det som tidligere er vedtatt som økonomisk ramme. Kommunedirektøren mener det er grunn til å gi ros til personalgruppene for arbeidet med de tegninger og løsninger, og skolebyggene som nå foreligger er i tråd med vedtatt rom- og funksjonsprogram, og har i seg en reduksjon på over 1500 m². fra det som var tegningsgrunnlaget da skolesaken ble behandlet 13.06.2020. Det vurderes ikke som mulig å redusere ytterligere på areal og samtidig ivareta kravet om at det som skal bygges er moderne og framtidsrettede skoler.

Prosjektleder har sannsynliggjort at det er noe dyrere å bygge med massivtre enn konvensjonell byggemetode. Miljøprofil vs økonomi er de tyngste interessentene i denne diskusjonen. Prosjektleder mener det kan være mulig å lyse ut Noresund skole både som et konvensjonelt bygg og massivtrebygg. Og dette er sannsynligvis måten å gjøre det på for å bli sikker på vurderingene rundt kostnader knyttet til byggemetode.

Da det gjelder totalkostnaden overstiger den anslått totalramme i betydelig grad. Det er en historisk prisstigning i Norge på cirka 3 % årlig som også påvirker forholdet mellom opprinnelig ramme og framtidig kostnad. Hvorvidt ramma på 155 mill. kr. skal justeres for prisstigning er en avveining som må gjøres.

Kommunestyret har i to saker, med et solid flertall, vedtatt at gjeldende skolestruktur skal bestå, og at det skal bygges/renoveres to nye skoler. Det er også vedtatt at øvre investeringsramme er 155 mill. kr. Slik det ser ut ut ifra kalkylene går ikke dette i hop. Det er på et tidligere tidspunkt gått bort ifra den mulige tanken om å renovere skolene da dette ble dyrere enn å bygge to nye. Det er også sånn at det å skulle forsøke å utbedre/renovere dagens skolekropper aldri ville kunne gitt de ønskede moderne skolene. Nå er det er imidlertid slik at kalkyler ikke er noe mer enn kalkyler. Det er umulig å forutse hvordan markedet vil respondere på konkurransen når den legges ut. Kommunedirektøren mener derfor det riktige nå vil være å finne ut hva skolene faktisk vil koste, og de talla vil ikke framkomme før konkurransen er gjennomført og tilbyderne har sagt sitt. Gapet mellom anslagsvis 155 og 186 mill. kr. kan virke stort, men kreftene som påvirker markedet er både uoversiktlige og uforutsigbare. Skulle det vise seg at kalkylene hadde rett/ikke rett foreligger det i hvert fall et fullstendig grunnlag for å fatte vedtak om videre framdrift i saken om skolebygging i Krødsherad. Ulempen ved en slik variant er den potensielle negative effekten ved at markedet kan være litt mindre interessert i å regne på en ny utlysning hvis prosessen skulle resultere i et slikt forløp.

Kommunedirektøren har valgt å unnta saken fra offentlighet jfr. § 23 og muligheten for svekkelse av forhandlingsposisjon og strategisk stilling. Det er allment kjent at det er bevilget kr. 155 mill. kr. til nye skoler i Krødsherad. Det som ikke er kjent er de faktiske kalkylene som nå summerer seg til cirka 186 mill. kr. ekskl. mva. Kommunedirektøren mener sjansen for å få inn de mest prisgunstige anbudene svekkes ved å offentliggjøre kalkylene. I vektingen mot den store interessen for saken og et ønske om et transparent demokrati, ble



Krødsherad kommune

kommunens økonomiske interesser vurdert som mest tungtveiende. Denne beslutningen er i tråd med anbefaling fra prosjektleder og kommunens juridiske samarbeidskontor. Kommunestyret har imidlertid anledning til å oppheve unntatt-bestemmelsen i forkant av sjølve saksbehandlingen.

Innstilling:

I henhold til ovenstående vil kommunedirektøren gi slik innstilling til kommunestyret:

- 1 Det utarbeides konkurransegrunnlag ut ifra dokumentene vedlagt saken.
- 2 For Noresund skole skal det framgå at det er ønskelig med pris både for massivtre- og konvensjonell byggemetode.
- 3 Skulle tilbudene forholde seg innenfor vedtatt ramme på kr. 155 mill. kr. ekskl. mva følger prosjektene skisserte framdriftsplan, og ordfører gis myndighet til å inngå avtale med vinner av konkurransen. Forslag til finansiering fremmes i egen sak.
- 4 Hvis konkurransen viser at det ikke er mulig å komme i mål innenfor ei økonomisk ramme på kr. 155 mill. kr. ekskl. mva legges det fram en ny sak for politisk behandling.